

◆ 서울특별시고시 제2026-111호

합정동 369번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 합정동 369번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 5일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 마포구 합정동 369번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	마포구 합정동 369번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		97,847.0㎡	전체 : 377동 노후·불량 : 251동(66.6%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	합정동 369번지 일대 소규모주택정비 관리지역	마포구 합정동 369번지 일대	-	증)97,847.0	97,847.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	합정동 369번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 마포구 합정동 369번지 일대 소규모주택정비 관리지역 지정 · 면적 : 97,847.0㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에 서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비 사업의 계획적·효율적 추진을위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계				97,847.0	100.00	
시행 구역	소계			46,991.3	48.0	
	공동주택 용지	소계		42,951.4	43.9	
		A-1	사업시행구역1 (가로주택정비형 모아주택)	10,048.2	10.2	
		A-2	사업시행구역2 (가로주택정비형 모아주택)	10,425.3	10.7	
		A-3	사업시행구역3 (가로주택정비형 모아주택)	10,199.5	10.4	
		A-4	사업시행구역4 (가로주택정비형 모아주택)	12,278.4	12.6	
	정비기반시설	소계		4,039.9	4.1	
		-	도로	1,717.2	1.8	
		B-1	공공공지2	1,011.6	1.0	
		B-2	공공공지3	1,311.1	1.3	
시행구역 외	소계			50,855.7	52.0	
	주택 용지 등	D-1~D-13	자율정비구역	36,909.7	37.8	
	정비기반시설 등	소계		13,946.0	14.2	
		도로		12,794.2	13.1	
		E	공공공지	38.0	0.0	
		F	방재시설	599.0	0.6	빗물 펌프장
		G	환경기초시설	514.8	0.5	빗물 펌프장 내 장비설치 및 관사

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

○ 도로 결정 조서(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	361	15	집산 도로	(500) 198	양화진로	독막로8길	일반	건설부고시 제1963-444호 (63.07.11)	사업시행구역 내 도시계획시설 도로 일부 폐지
변경	중로	3	361	15	집산 도로	(500) 198	양화진로	독막로8길	일반		
기정	소로	2	-	6~8	국지 도로	(1,102.4) 961.4	성지3길	독막로8길	일반	건설부고시 제1963-444호 (63.07.11)	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 변경
변경	소로	2	A	8	국지 도로	388	양화진로	독막로8길	일반		
변경	소로	2	B	8	국지 도로	16.3	합정동 360-5	합정동 360-6	일반		
변경	소로	2	C	8	국지 도로	108	성지3길	토정로	일반		
변경	소로	3	D	6	국지 도로	19.2	합정동 370-39	합정동 370-11	일반		
변경	소로	3	E	6	국지 도로	168	합정동 367-34	합정동 347-40	일반		
변경	소로	3	F	6	국지 도로	(164) 23	성지1길	성지3길	일반		
변경	소로	3	G	6	국지 도로	63	토정로	합정동 367-1	일반		
신설	소로	1	H	10~12	국지 도로	31	합정동 200-6	합정동 200-1	일반	-	
신설	소로	3	I	6	국지 도로	17.6	합정동 369-8	합정동 369-7	일반	-	
신설	소로	3	J	4~6	국지 도로	58	합정동 197-1	합정동 197-9	일반	-	
신설	소로	3	K	6~8	국지 도로	151	합정동 194-1	토정로	일반	-	
신설	소로	3	L	7	국지 도로	88	합정동 91-11	합정동 88-8	일반	-	
신설	소로	3	M	4~6	국지 도로	286	합정동 74-24	합정동 94-1	일반	-	하수도 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	N	6	국지 도로	32	합정동 82-1	토정로	일반	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ ()는 사업구역 외 연장임

※ 중로3-361을 제외한 도로번호는 임시번호임

○ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
중로 3-361	중로 3-361	•대상지 내 도시계획시설 도로 일부 폐지 - 면적 32.2㎡	사업시행구역 내 도시계획시설 도로 일부 폐지
소로 2-	소로 2-A	•노선 번호 부여 - 2-A	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-B	•노선 번호 부여 - 2-B	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-C	•노선 번호 부여 - 2-C	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-D	•노선 번호 부여 - 2-D	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-E	•노선 번호 부여 - 2-E	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-F	•노선 번호 부여 - 2-E	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
소로 2-	소로 2-G	•노선 번호 부여 - 2-E	모아타운 관리구역 내 도시계획시설 도로 노선 번호 부여
-	소로 1-H	•도로 신설 (B=10~12m, L=31m)	A-4구역 진출입을 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
-	소로 3-I	•도로 신설 (B=6m, L=17.6m)	토정로변 존치필지의 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-J	•도로 신설 (B=4~6m, L=58m)	토정로변과 원활한 연결 및 내부 도로망 체계 구축을 위하여 도로 신설
-	소로 3-K	•도로 신설 (B=6~8m, L=151m)	토정로변과 원활한 연결 및 내부 도로망 체계 구축을 위하여 도로 신설
-	소로 3-L	•도로 신설 (B=7m, L=88m)	주변 내부 도로망과 원활한 연결 및 내부 도로망 체계 구축을 위하여 도로 신설
-	소로 3-M	•도로 신설 (B=4~6m, L=286m)	주변 내부 도로망과 원활한 연결 및 내부 도로망 체계 구축을 위하여 도로 신설
-	소로 3-N	•도로 신설 (B=6m, L=32m)	A-4구역 진출입을 위한 도로 신설

2) 공공공지

○ 공공공지 결정 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	E	공공공지1	공공공지	마포구 합정동 85-12 일대	38.0	-	38.0	마포구 고시 제2021-186호 (21.10.07)	
신설	B-1	공공공지2	공공공지	마포구 합정동 365-7 일대	-	증) 1,011.6	1,011.6	-	
신설	B-2	공공공지3	공공공지	마포구 합정동 365-6 일대	-	증) 1,311.1	1,311.1	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
B-1	공공공지2	•신설 - 면적 1,011.6㎡	• 대상지 내 도로를 폐도하여 미래수요에 대비한 공공공지를 조성하려는 단기 : 노 외주차장 / 장기 : SOC시설 등 필요시설 전환
B-2	공공공지3	•신설 - 면적 1,311.1㎡	• 대상지 내 도로를 폐도하여 미래수요에 대비한 공공공지를 조성하려는 단기 : 노 외주차장 / 장기 : SOC시설 등 필요시설 전환

3) 가스공급시설

○ 가스공급시설 결정 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	가스공급설비	유통 및 공급시설	기타가스공급설 비시설	마포구 합정동 55-17 일대	8,264.0 (220.4)	감) 220.4 (감)200.4)	8,043.6	-	한국가스공사합정관 리소

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 면적임

○ 가스공급시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
가스공급설비	유통 및 공급시설	•변경 - 면적 8,264.0㎡→8,043.6㎡ (감) 220.4㎡)	• 원활한 사업시행을 위해 모아타운 사업구역 내 가스공급시설 220.4㎡ 편입하여 도시계획시설 폐지 후 확지로 전환하고자 함

4) 방재시설

○ 가스공급시설 결정 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	방수설비	방재시설	방수설비시설	마포구 합정동 198-4 일대	599.0	-	599.0	마포구 고시 제2013-85호 (2013.05.23.)	빗물 펌프장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

5) 환경기초시설

○ 환경기초시설 결정 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	하수도	환경기초시설	하수도	마포구 합정동 94-2 일대	667.8 (514.8)	-	667.8 (514.8)	-	빗물 펌프장 내 장비설치 및 관사

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 면적임

6) 공동이용시설

○ 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	- 노인여가복지시설, 다함께돌봄센터, 작은도서관, 주민휴게시설 등 「2030 서울플랜」 서북권역 성산지역 생활권 부족시설 및 보행소외권 발생시설 확보	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	• 토정로(15m) • 독막로8길(20m)	• 토정로, 독막로8길 번으로 차량 진출입 불허(소로3-2) 제외) • 가각부 진출입 제한을 위해 토정로, 독막로8길 가각부 차량출입 불허	
보행 안전구간	• 성지3길(8m)	• 주민과 학생들의 안전한 보행환경 조성을 위한 성지3길 안전 시설물 설치	
공공 보행도로	• 성지5길, 토정로	• 폐도되는 도로(토정로4길) 및 종교시설 용지 부출입구 폐도되는 도로 대체하여 공동주택용지 내 공공보행도로 6m 확보	
보차 혼용도로	• 토정로4안길	• 토정로4길 일부구간 폐도로 인한 존치지역 도로 단절 구간은 보차혼용도로 폭 8m 조성하여 대체하도록 함	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적	사 업 계 획					비 고 (계획(안))
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			47,224.4	1,007	922	-	-	-	46,991.3㎡
A-1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	함정동 370번지 일대	9,978.6	260	211	조합 (예정)	동의서 징구중	-	11,165.2㎡
A-2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	함정동 361-9번지 일대	13,226.1	317	274	조합 (예정)	동의서 징구중	-	11,806.4㎡
A-3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	함정동 91-50번지 일대	10,945.6	239	260	조합 (예정)	동의서 징구중	-	10,945.6㎡
A-4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	함정동 81-26번지 일대	13,074.1	191	177	조합 (예정)	동의서 징구중	-	13,074.1㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	32,526.1	-	-
A-1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	합정동 370-8번지 일대	10,048.2	대지의 조경(42조) 지하층의 설치(53조) 대지와 도로와의 관계(44조) 건폐율(55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조성(42조) 건폐율(55조) 용적률(58조) 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A-3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	합정동 91-50번지 일대	10,199.5		
A-4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	합정동 81-26번지 일대	12,278.4		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		적용구역
사업시행구역1, 사업시행구역2, 사업시행구역3, 사업시행구역4	건폐율	60% 이하	공동주택용지 A-1, A-2, A-3, A-4 (제2종 일반)
	용적률	기준 200% 이하 법적상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
자율정비구역	건폐율	60% 이하	D-1 ~ D-11 (제2종(7층이하), 제2종일반주거지역)
	용적률	용도지역 및 관련 규정에 따름	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	
	건폐율	60% 이하	D-12 ~ D-13 (제1종일반주거지역)
	용적률	용도지역 및 관련 규정에 따름	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 모이주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도 조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

※ 역사문화환경보존지역 내 건축물 높이는 문화재 현상변경 허용기준 초과시 문화재 현상변경 개별 심의

※ '기준용적률 상향'은 법 제48조의 4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ '서울 양화나루와 잠두봉 유적' 및 존치되는 종교시설 인접지는 유적 및 종교시설과 조화를 이룰 수 있는 높이계획 적용할 것

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물 용도 계획

구 분		계획 내용	비고
사업시행구역1, 사업시행구역2, 사업시행구역3, 사업시행구역4	유 형	• 공동주택 용지	
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표3 제3호의 제1종 근린생활시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 계획

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	대상지 내 도로와 접한 대지	• 건축한계선 5m : 독막로8길변, 획지 A-3, A-4 남측 토정로4길 변 • 건축한계선 3m : 토정로변 • 건축한계선 2m : 그 외 도로와 면한 대지	• 가로·보행환경 개선 및 보행네트워크 형성을 위한 계획
벽면한계선		• 독막로8길변 : 15층 이상 건축물은 11층 이상의 벽면 3m 추가 후퇴	
보도부속형 전면공지	건축한계선 적용지역	• 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 • 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로활성화시설 배치구간	토정로변 가로활성화 배치구간 지정배치 유도	• 지역 가로활성화 구간인 토정로(15m)에 가로활성화 배치구간 지정 • 가로활성화시설의 권장용도 지정 • 가로활성화 유도를 위해 저층부에 근린생활시설을 연도형으로 조성 • 입주자 전용시설은 배제할 것	• 가로활성화시설 권장용도 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설
커뮤니티 시설 배치구간	성암로3길 및 토정로 일부에 커뮤니티 시설 지정배치 유도	• 주민 공동이용시설 배치구간 지정 • 가로활성화시설의 권장용도 지정	

구 분	적용지역	계획 내용	비고
중·저층 배치구간	사업시행구역3, 사업시행구역4	• 문화재 현상변경 허용기준구역임을 고려하여 중·저층배치구간 설정	• 건축물 높이 23m(A-3) 및 14m(A-4) 초과 시 개별심의 필요
통경축 확보구간	사업시행구역 1~4	• 구역별 1개소 지정	• 한강변에서 바라보는 것을 기준으로 주 동배치 시 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,113세대	129세대	-	-
A-1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	마포구 합정동 370-8번지 일대	281세대	29세대	한국토지주택공사 /서울주택도시공사	
A-2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	마포구 합정동 361-9번지 일대	268세대	27세대		
A-3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	마포구 합정동 91-50번지 일대	290세대	29세대		
A-4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	마포구 합정동 81-26번지 일대	274세대	44세대	서울특별시	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	97,847.0	-	97,847.0	100.0	-
제1종일반주거지역	20,819.1	감) 12,278.4	8,540.7	8.7	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	67,837.9	감) 30,651.8	37,186.1	38.0	-
제2종일반주거지역	9,190.0	증) 42,930.2	52,120.2	53.3	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 42,951.4	42,951.4	• 건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	
특별건축구역1	-	증) 10,048.2	10,048.2			
특별건축구역2	-	증) 10,425.3	10,425.3			
특별건축구역3	-	증) 22,477.9	22,477.9			

구분	내용
건축법	건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정하며 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

다. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

3. 관련도면

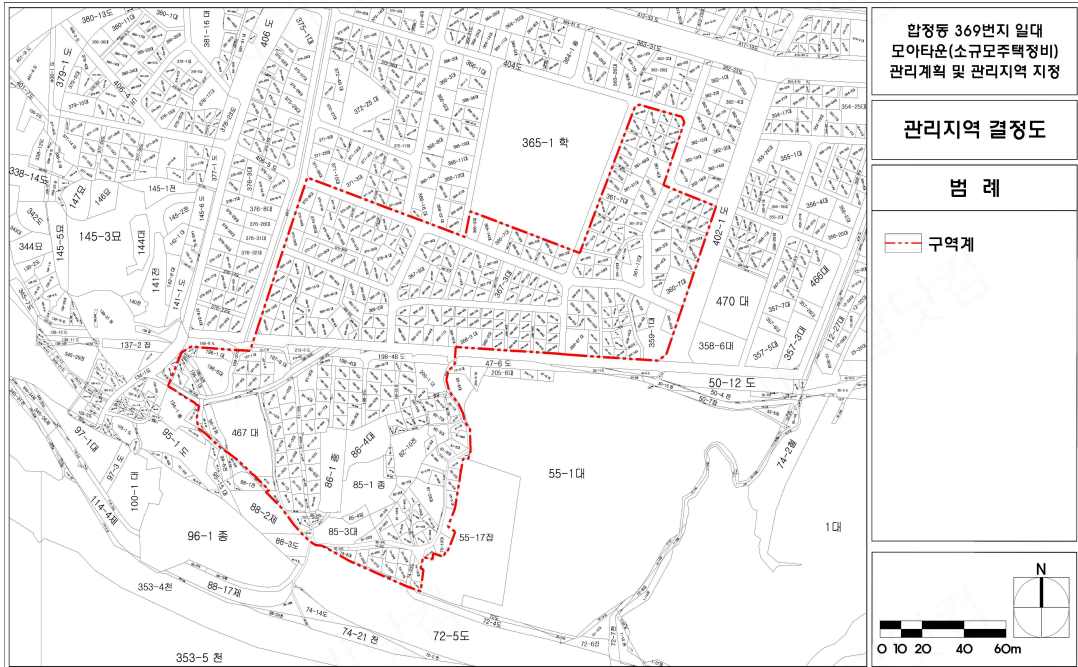
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

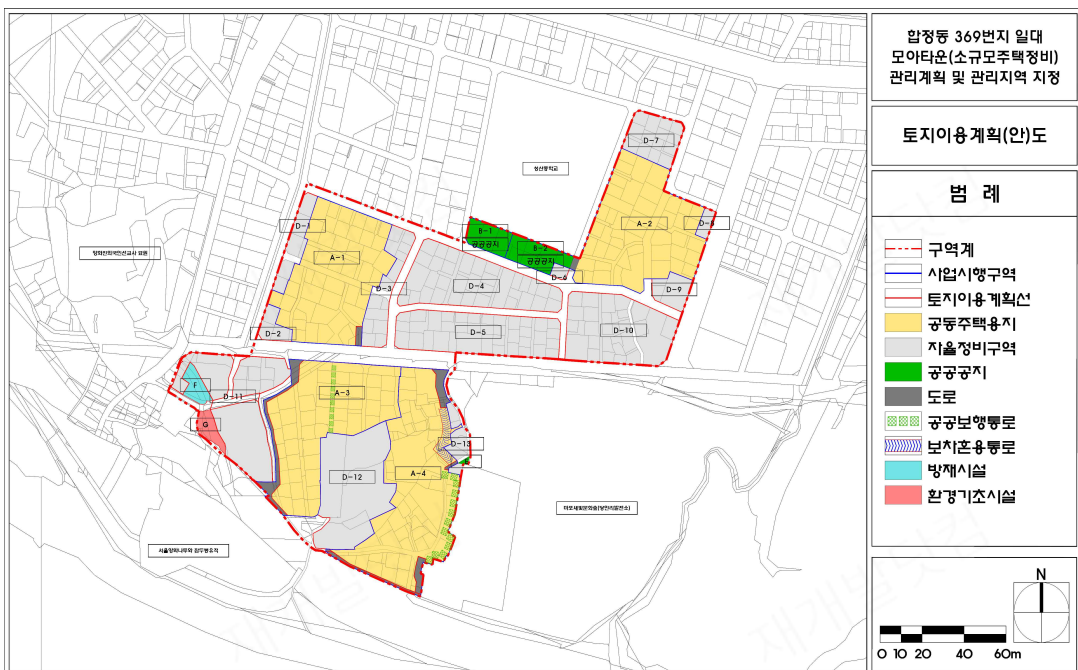
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 마포구청 주택상생과 (☎02-3153-9323)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

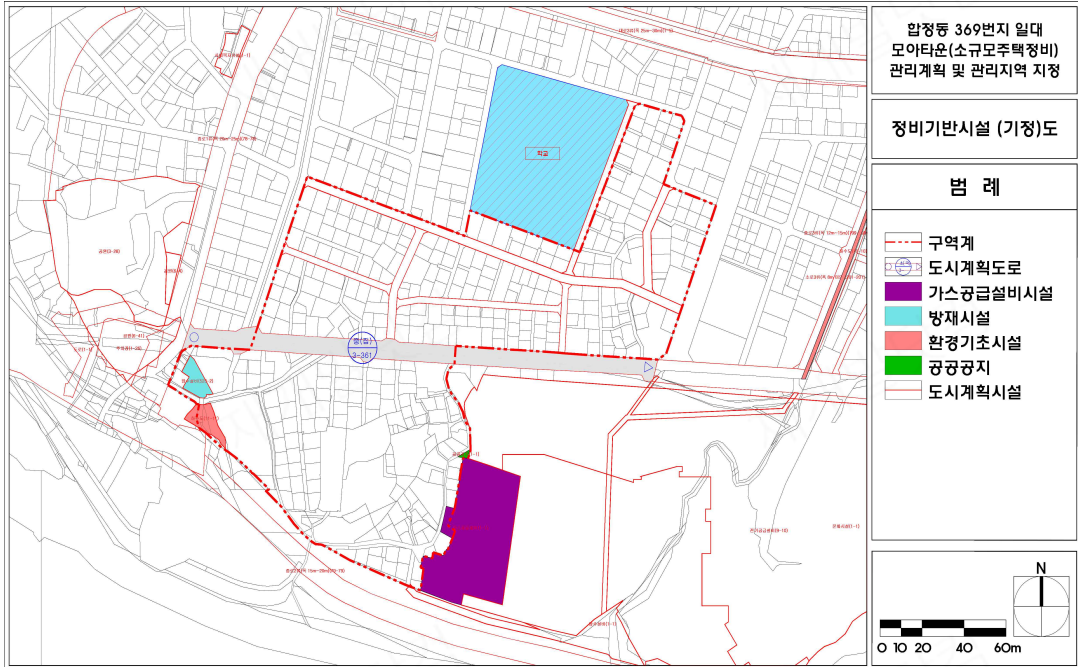
○ 관리지역 결정도



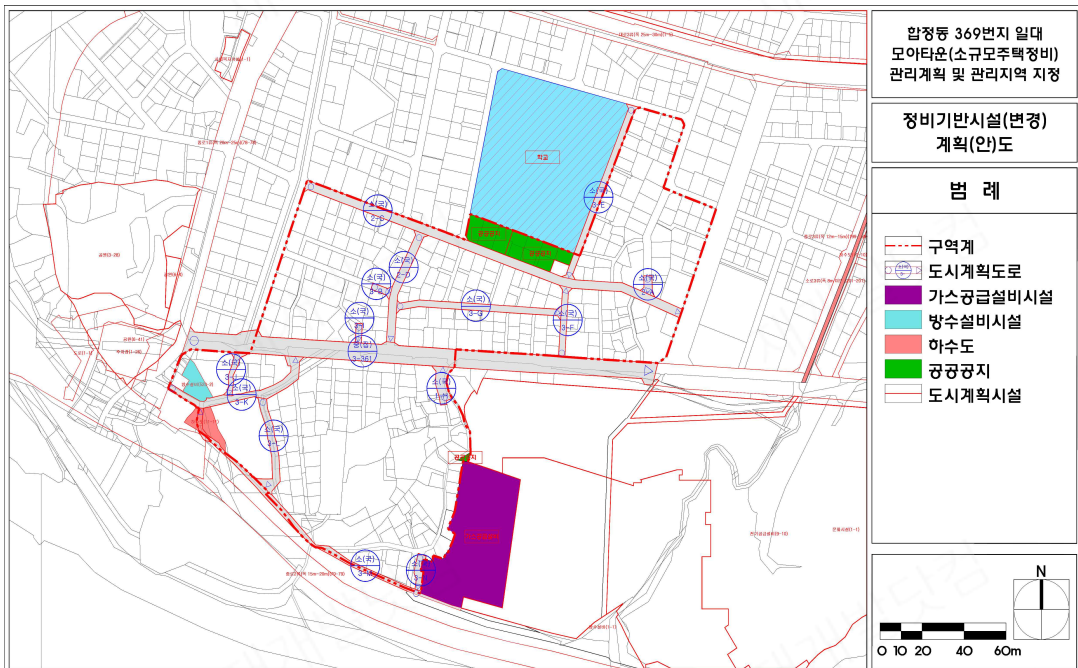
○ 토지이용계획도



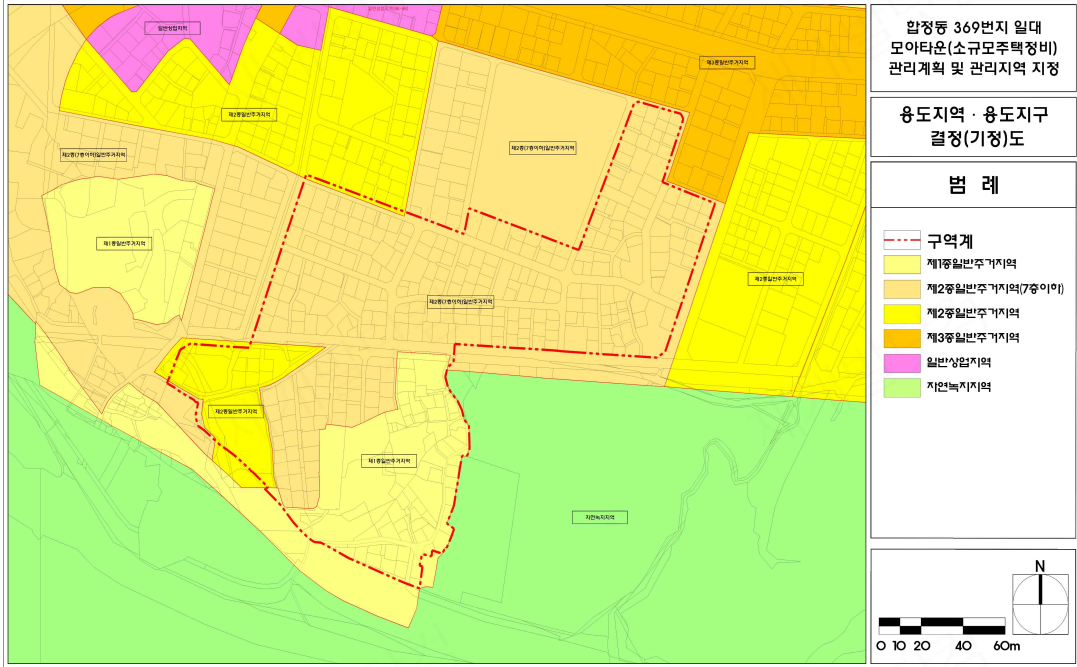
○ 정비기반시설 결정(기정)도



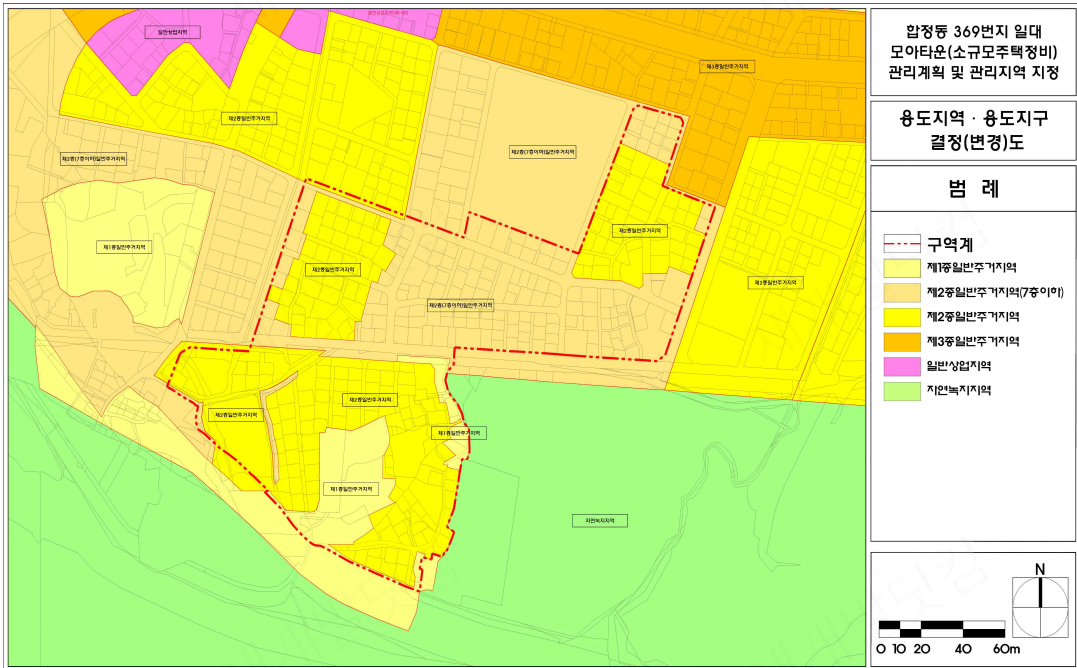
○ 정비기반시설 결정(변경)도



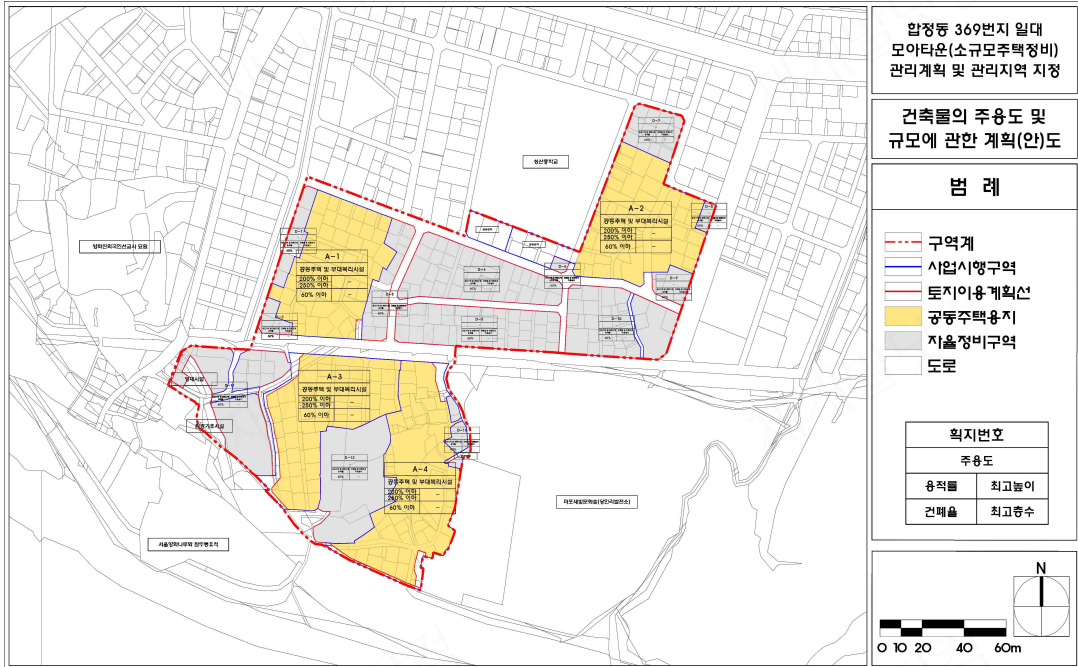
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



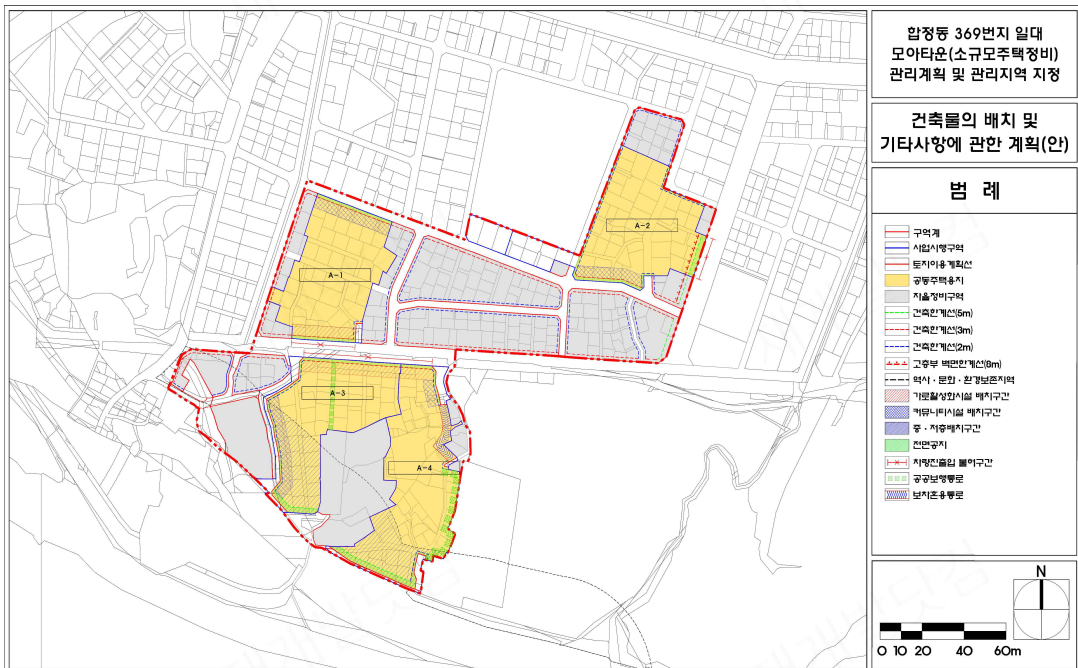
○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

